

## Gemeinde Eben im Pongau

# PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes  
im Bereich "HG-E Gasthof Süd (10% Erhöhung)"

**GV-Beschluss:**

Druckdatum: 01.07.2019

<b>Auftragnehmer:</b> Arch. DI Vinzenz Zeilinger	<b>Projektleitung:</b> DI Barbara Zeilinger
<b>Bearbeitung:</b>	<b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b> Robert Horner
<b>Geschäftszahl OrtsplanerIn:</b> 0410-Änd.58	<b>Aktenzahl der Gemeinde:</b> 288/2018
	<b>Aktenzahl der Landesregierung:</b> 21003-T406/35

OrtsplanerIn

## Inhaltsverzeichnis

1. **Verfahrensablauf** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. **Veranlassung und Verfahrensgegenstand**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. **Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. **Planungsgrundlagen** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**Fehler! Textmarke nicht def
6. **Infrastrukturelle Erschließung**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. **Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. **Gutachten** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10. **Auszug aus dem Flächenwidmungsplan** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

# 1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit	09.04.2019	---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 17.04.2019	LRG-Mitteilung: 23.04.2019
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ- Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	27.06.2019	---
Kundmachung der Auflage des TAÄ- Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von: 01.07.2019	Bis: 29.07.2019
Verständigung über Auflage des TAÄ- Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
<b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)</b>		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

### 1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

## 2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

### 2.1. Veranlassung

Die Gemeinde Eben im Pongau beabsichtigt unter Hinweis auf § 32 Abs. 5 Z 2 ROG 2009 die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums Gasthof Süd von derzeit 3.300m<sup>2</sup> auf 3.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (10 % bzw. maximal 200m<sup>2</sup>).

Derzeit werden rund 2.600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch das Tauernoutlet genutzt, die geplante Erhöhung um 200m<sup>2</sup> soll der Erweiterung desselben dienen.

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die Flächen befinden sich im Ortsteil Gasthof, südlich der Raststation.

### 2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



#### 2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG- Nummer	KG-Name
7/1	55308	Gasthof
31/5	55308	Gasthof
31/6	55308	Gasthof
31/7	55308	Gasthof
31/8	55308	Gasthof
31/10	55308	Gasthof
31/12	55308	Gasthof
721	55308	Gasthof
9/1	55308	Gasthof
32/1	55308	Gasthof
32/2	55308	Gasthof
32/3	55308	Gasthof
669/7	55308	Gasthof

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 21050 m<sup>2</sup>

## 2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung **von:**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung
21050	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (E 3300m <sup>2</sup> )

**in :**

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung	Folge- widmung
1-5	21050	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (E-3500m <sup>2</sup> )	-

umgewidmet.

## 2.6. Befristung

; bis:

## 2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4626-5201\_08

## 2.8. Angrenzende Widmungen

Norden/Osten: Verkehrsflächen / Bundesstraße

Süden: Grünland/Ländliche Gebiete

Osten: Bauland / Gewerbegebiete

## 3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

### 3.1. Schwellenwertprüfung

	[m <sup>2</sup> ]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	21050
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
<b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	<b>21050</b>
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
<b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b>  Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	<b>Nein</b>

### Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

### 3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	<b>Nein</b>
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	<b>Nein</b>
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	<b>Nein</b>
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	<b>Ja</b>

### Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die Erhöhung der Verkaufsflächen um 10% bzw. maximal 200m<sup>2</sup> gem. § 32 Ab 5 Z 2 ROG 2009 bringt keine umweltrelevanten Auswirkungen mit sich, da die Struktur- und Nutzungsverhältnisse dieses Bereiches von Eben nicht verändern werden.

Die, im Zuge der Novelle des Raumordnungsgesetzes eingeführte Möglichkeit einer einmaligen Erhöhung der Verkaufsflächen von bereits bestehenden Handelsgroßbetrieben, soll bestehenden Betrieben in den Aussenbereichen ein gewisses Maß an Erweiterungsmöglichkeiten einräumen.

Der Gesetzgeber geht offensichtlich davon aus, dass für diese Bagatellvergrößerung keine weitreichenden Strukturuntersuchungen in Form einer Standortverordnung notwendig sind und es sich um eine kleinräumige Erweiterung bzw. Fortschreibung handelt.

### 3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	<b>Nein</b>
2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	<b>Ja</b>

### Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

### 3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>

### 3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

### 3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in



## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1. Gesetzliche Grundlagen**

Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird

- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland

- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen

- Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen

- Aktive Bodenpolitik der Gemeinden

Zitate relevanter Raumordnungsziele und -grundsätze

### **4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung**

#### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)**

##### **2.2.1 Landesentwicklungsprogramm**

Eben im Pongau wird im LEP als Gemeinde des Ländlichen Raumes eingestuft und der Planungsregion Enns-Pongau zugeteilt. Die Gemeinde liegt an den Hauptverkehrsachsen A 10, B99 / B320 und an der Bahnstrecke von Bischofshofen in die Steiermark.

Für die gegenständlichen Teilabänderung werden im Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele aufgeführt.

##### **D.1. Standortsicherung und Betriebsansiedlung**

Ziele:

(1) Vordringliche Entwicklung von Betriebsstandorten dort, wo dies aufgrund der angestrebten wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele des Landes besonders notwendig ist.

(2) Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs.

(3) Verstärkung der regionalen und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit insbesondere von Gemeinden bei der Standortentwicklung.

(4) Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben durch Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

### **4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms**



## **Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK**

Im Erläuterungsbericht des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Eben werden folgende, die Teilabänderung betreffende Aussagen gemacht:

2.3.1 Vorsehen von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe

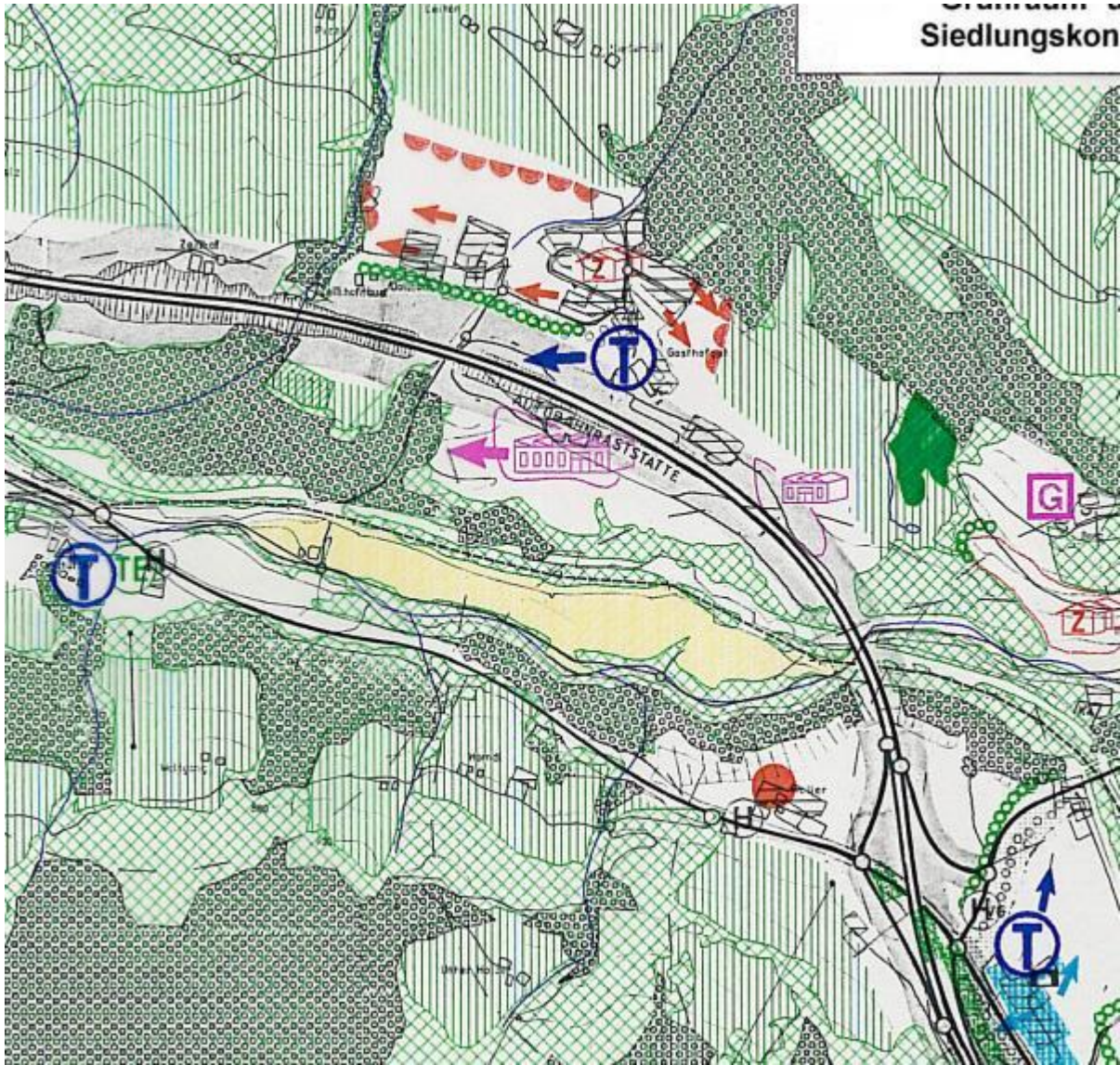
2.3.2 Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet (ca. 300 für Eben und die Region / bei 401 Auspendlern) mit den Schwerpunkt Frauenarbeitsplätze in Zusammenarbeit mit der Region in verkehrsgünstiger Lage (Bahn / Autobahn)

Kartenteil:

Im planlichen Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts (Grünraum - und Siedlungskonzept, Infrastrukturkonzept) ist für den gegenständlichen Bereich folgendes vorgesehen:

2.3.3 Erweiterung der Gewerbeflächen Richtung Westen

Strukturplan  
Siedlungskon



## 5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

**Ja**

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

### 5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

#### **Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

Die Flächen werden von keinen Biotopen und/oder geschützten Landschaftsteilen berührt.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

#### **Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)**

Es befinden sich keine Wasserschutz- oder Schongebiete im gegenständlichen Bereich.

Keine Quellen.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Nein**

#### **Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

Die Flächen befinden sich außerhalb von möglichen Gefährdungsbereichen von

Wildbächen und/oder Lawinen.  
Keine Hangrutschungen oder Steinschlaggefährdung.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen  
(Stellungnahme der WLV etc) :**

#### **5.4. Geologie**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen  
Beschränkung(en)**

Hinsichtlich der Baugrundeignung und Geologie ist lt. Auskunft der Gemeinde ein schottriger Untergrund zu erwarten, der einen guten und sicheren Baugrund darstellt.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen  
(Baugrundgutachten etc):**

#### **5.5. Wald**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Beschränkung(en)**

Die Flächen sind kein Wald im Sinne des Forstgesetzes

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen  
(Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):**

#### **5.6. Lärm**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit  
verbundenen Beschränkung(en)**

Die Lärmbelastung der Flächen durch Bahn und Strasse hat für die geplanten Widmungskategorie "Gewerbegebiete" keine Relevanz.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen  
Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :**

### **5.7. Altlasten und Verdachtsflächen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen Beschränkung(en):**

**Allfällige Unterlagen:**

### **5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Ja**

**Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

Die Flächen befinden sich teilweise im Bauverbotsbereich der Autobahn. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten ist für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich eine Stellungnahme der Asfinag einzuholen.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen**

### **5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen**

### **5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

### **5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**





## 6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja
----

**Begründung:**

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

### 6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### **Beschreibung der Trinkwasserversorgung**

Die Flächen sind an die Ortswasserleitung angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten.

**Bestätigung des Versorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### **Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)**

Die Flächen sind an den Ortskanal angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten.

**Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

#### **Beschreibung der Verkehrserschließung**

Die Flächen liegen direkt an der Aufschliessungsstrasse, welche durch das Gewerbegebiet führt.

**Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**  
**Formblätter beiliegend**

#### **6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen**

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

##### **Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen**

Die Energieversorgung mit elektrischen Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelung in der Aufschließungsstraße.

Oberflächenentwässerung durch Versicherung auf eigenem Grund.

Die nächsten Haltestellen des ÖV befinden sich Richtung Norden in ca. 600m (Raststätte Gasthofberg) und Richtung Süden im Bereich der Bundesstrasse in ca. 900m Entfernung.

**Bestätigung des Infrastrukturanbieters:**

#### **6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

#### **6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7. Strukturuntersuchung**

**7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.**

Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):

**7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

**7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

**7.4. Landschaftsstruktur und -bild**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.4.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.5. Vegetation und Tierwelt**

## **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.7.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.8. Kulturgüter und Ortsbild**

## **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.8.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.9. Geologie**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.10. Boden**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.11. Land- und Forstwirtschaft**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.12. Wasser und Wasserwirtschaft**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.13. Naturräumliche Gefährdungen**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.14. Lärm**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.15. Luft**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

Die Erhöhung der Verkaufsfläche um 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

**7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**

## **8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)**

### **Allfällige Planfreistellung**

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

<b>Nein</b>
-------------

### **Begründung einer Planfreistellung**

BBPL existiert.  
Originalplan aus 2001, Änderungsplan aus 2014.

### **Anmerkungen zum Bebauungsplan**



## **9. Gutachten**

### **9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung**

Die Teilabänderung ist mit den Zielen der überörtlichen Planungsinstrumente in Einklang zu bringen.

Die gem. § 32 Abs. 5 Z 2 ROG 2009 mögliche 10% ige bzw. maximale Verkaufsflächenerweiterung von 200m<sup>2</sup> ist mit keinen negativen Auswirkungen auf überörtliche Planungsziele verbunden, ansonsten der Gesetzgeber diese Möglichkeit ohne die Durchführung einer Standortverordnung nicht einräumen würde.

### **9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes**

Die ggst Teilabänderung liegt in Übereinstimmung mit den Festlegungen gem. § 32 Abs. 5 Z 2 ROG 2009.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche sichert die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Handelsbetriebes, ohne die Umwelt und /oder benachbarte Siedlungsgebiete mehr als bisher zu beeinträchtigen (§2 Abs.1 Z5).

Die Erweiterung schafft die Grundlage für eine angemessene Entwicklung und qualitätsmäßige Verbesserung eines Handelsbetriebes am gegenständlichen Standort (§2 Abs. 1 Z 9).

Die Flächen sind zum Großteil bereits bebaut ("Sparsamer Umgang mit Grund und Boden", "Vermeidung von Zersiedelung") und das öffentliche Interesse an der Stärkung von Handelsbetrieben am ggst. Standort gegeben ("Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen", "Orientierung an den Einrichtungen des ÖV") - die Raumordnungsgrundsätze gem. § 2 Abs. 2 daher erfüllt.

### **9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Bei der beantragten Umwidmung handelt es sich um die Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die gesetzlichen Festlegungen gem. § 32 Abs. 5 Z 2 ROG 2009.

Eine maßgebliche Veränderung der Ist-Situation wird die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche um 200m<sup>2</sup> nicht auslösen können, da sich weder an der Größe der Widmungsfläche noch an der Größe des Bestandsgebäudes etwas ändern wird ??

Im planlichen Teil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Siedlungsleitbild) ist der fragliche Bereich als "Siedlungsbereich Gewerbe", eingetragen. Der bereits bestehende Handelsgroßbetrieb entspricht daher diesen planlichen Festlegungen des REK.

#### **9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn**

Zusammenfassend kann aus der Sicht der Ortsplanung festgestellt werden, dass die beantragte Umwidmung den überörtlichen Planungsinstrumenten, den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegensteht und daher befürwortet werden kann.

#### **Orthofoto:**



#### **Foto der Abänderungsfläche:**

#### **9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10**

